ZAŁĄCZNIK NR 3

Umowa dzierżawy nieruchomości pozostającej w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Zawodowych Nr 1 im. Gen. F. Kleeberga w Dęblinie

zawarta w dniu ..... r. w Dęblinie pomiędzy:
Powiatem Ryckim adres: 08-500 Ryki ul. Wyczółkowskiego 10A, NIP 5060019023 – Zespół Szkół Zawodowych Nr 1 im. gen. Franciszka Kleeberga w Dęblinie, 08-530 Dęblin, ul. Tysiąclecia 27 w imieniu którego działa Dyrektor – Artur Misiak na podstawie pełnomocnictwa Zarządu Powiatu w Rykach zwanym w dalszej części umowy **„Wydzierżawiającym"**,

A ……..

z siedzibą w: ……..

wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego

przez: ……..

pod numerem KRS: ……..

NIP:…….. REGON: ....., który reprezentuje: zwaną w

treści umowy **„Dzierżawcą",**

§ 1.

1. Przedmiotem dzierżawy jest hala produkcyjno-magazynowa znajdująca się na działce położonej w Dęblinie przy ul. Tysiąclecia 27, 08-530 Dęblin, o powierzchni 1.000 m^2.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę halę o której mowa w § 1. ust. 1. pkt 1), której powierzchnia wynosi 1.000 m^2.
2. Dzierżawca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, który zostaje udokumentowany w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1. niniejszej umowy, służyć będzie Dzierżawcy do prowadzenia działalności polegającej na ……
   Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres określony tj, od …… r. do …… r.
4. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji przedmiotu dzierżawy.
5. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wydzierżawiającego ponosi Dzierżawca. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca nie będzie miał roszczeń finansowych w związku z poniesionymi przez Niego nakładami na przeróbki lub adaptacje hali, na które uzyska wcześniejsza pisemną zgodę Wydzierżawiającego. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierżawy bez stosownego upoważnienia, Wydzierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, oddać osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy lub jego części do używania.
7. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia.

§ 3.

1. W okresie obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do nie zmieniania przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
1) uiszczania opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości.
2) uiszczania opłat za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, energię elektryczną oraz zużycie gazu, naliczanych na podstawie wskazań liczników (refakturowanie).
3) opłaty wymienione w § 4. pkt 1) i 2) Dzierżawca uiszczał będzie przelewem w terminie i na numer rachunku bankowego wskazany mu na fakturze.
4) czynsz za przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1. ustala się w wysokości …… zł/m^2.
5) zawarcia indywidualnej umowy na usuwanie komunalnych i technologicznych odpadów oraz zawarcie indywidualnej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej oraz gazu. Dzierżawca powiadomi o tym fakcie pisemnie Wydzierżawiającego w ciągu 14 dni od zawarcia umowy z danym dostawcą.
6) wykonywania na własny koszt i przekazywania Wydzierżawiającemu protokołów z przeprowadzonych przeglądów i kontroli wynikających z art. 62 ustawy Prawo Budowlane oraz ponoszenia wszystkich opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy.
7) pokrycia wszelkich dodatkowych, niezależnych od woli Wydzierżawiającego bądź podmiotów z nim powiązanych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy, tj. w szczególności opłaty za korzystanie ze środowiska, nadzór Urzędu Dozoru Technicznego, okresowych przeglądów budynku, sieci.
8) Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących przeglądów, napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy przez okres obowiązywania umowy, a także odśnieżania dachu hali i placu przylegającego do hali.
9) przez bieżące naprawy rozumie się: malowanie pomieszczeń hali, bieżącą naprawę posadzek, konserwację stolarki i ślusarki, konserwację i usuwanie awarii instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wod-kan, bieżącą konserwację dachu, rynien i elewacji zewnętrznej, itp.
10) po zakończeniu umowy jak i jej rozwiązaniu przed zakończeniem okresu jej obowiązywania, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycia przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.
11) obiekt hali musi zostać ubezpieczony przez Dzierżawcę na swój koszt od wszelkich zdarzeń losowych jak pożar, wichura, zalanie obiektu wodą, itp. oraz od odpowiedzialności cywilnej, od wartość środka trwałego - hali produkcyjnej. Na potwierdzenie wypełnienia powyższego obowiązku Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu kserokopię umowy ubezpieczenia.
12) wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy mogą być dokonane przez Dzierżawcę za pisemną zgodą Wydzierżawiającego i na koszt Dzierżawcy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wydzierżawiającego z winy Dzierżawcy, Wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów.

§ 5.

1. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania przedmiotowej umowy bez zachowania wypowiedzenia w razie:

1) gdy Dzierżawca, mimo pisemnego upomnienia ze strony Wydzierżawiającego, nie zaprzestanie rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy.
2) zalegania przez Dzierżawce z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności oraz innych należności.
3) oddania przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu w poddzierżawę albo bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
4) w razie przeniesienia cesji uprawnień wynikających z niniejszej umowy przez Dzierżawcę na podmiot trzeci bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5) utraty przez Wydzierżawiającego tytułu prawnego do przedmiotu dzierżawy.

2. W przypadku poinformowania Dzierżawcy o konieczności odstąpienia przez Wydzierżawiającego od umowy z przynajmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem, odstąpienie to nie będzie powodowało po stronie Wydzierżawiającego żadnej odpowiedzialności odszkodowawczej względem Dzierżawcy, ale zobowiązany on będzie zwrócić Dzierżawcy całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt), stanowiącego jego wkład.
3. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w art. 43 ust. 4. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.). W takiej sytuacji Wydzierżawiający zobowiązany będzie zwrócić Dzierżawcy całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt), stanowiącego jego wkład.
4. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, Wydzierżawiający odstąpi od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wydzierżawiający zobowiązany będzie zwrócić Dzierżawcy całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt) stanowiącego jego wkład.

§ 6.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej i zgody obu Stron pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 7.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których po 1 egzemplarzu otrzymuje każda ze stron, a 1 egzemplarz otrzymuje Organ Prowadzący Szkołę - Starostwo Powiatowe w Rykach.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**